

**NOTE CONCERNANT LA RESIDENCE « LAETITIA »,  
Place Reine Astrid 10-14 à 4000 ROCOURT**

**PREAMBULE**

- La loi du 18 juin 2018 a procédé à toute une série de modifications légales ; il en a résulté qu'il y a des dispositions obsolètes qui ont été remplacées par des dispositions nouvelles dans le projet de coordination.
- D'autre part, le contenu habituel du règlement général de copropriété a été très largement diminué, les dispositions passant dans un règlement d'ordre intérieur qui peut être sous seing privé.
- Toutefois, pour avoir un seul et même texte reprenant les coordinations et étant soumis à la publicité immobilière, il a été décidé que le règlement d'ordre intérieur serait sous seing privé, mais serait annexé en pièce jointe d'un acte notarié, lequel servira d'acte modificatif de l'acte de base et du règlement général de copropriété, actuels.
- Je n'ai pas inséré les dispositions temporaires anti-covid.
- Par contre, une partie de la numérotation du code civil ayant été changée, j'ai les corrections à chaque fois que c'était utile
- La nouvelle dénomination de la conservation des hypothèques apparaît à plusieurs reprises
- Il va falloir choisir le numéro de police du siège de la résidence car actuellement elle est place Reine Astrid, 10, 12 et 14 à 4000 Rocourt : il va falloir choisir un de ces numéros car il ne peut y en avoir qu'un officiellement pour les courriers notamment

**Il faudra voter sur ces points**

- **ACTE DE BASE**

- Il va falloir choisir le numéro de police du siège de la résidence car actuellement elle est place Reine Astrid, 10, 12 et 14 à 4000 Rocourt : il va falloir choisir un de ces numéros car il ne peut y en avoir qu'un officiellement pour les courriers notamment

**Il faudra voter sur ce point**

- **SECTION I.**

- Il manque la page 3 de l'acte de base initial

**Il faudra se la procurer pour compléter**

- **SECTION III- CHAPITRE I .**

- Il manque la page 5 de l'acte de base initial

**Il faudra se la procurer pour compléter**

- **SECTION II DU CHAPITRE I.**

- J'ai inséré la doctrine et jurisprudence actuelles concernant la mitoyenneté

**Il faudra voter sur ce point**

- J'ai inséré la décision d'AG du 17.8.1989 concernant la mitoyenneté rachetée par le Crédit Communal à l'ACP

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

- **CHAPITRE II**

- **SECTION I**

- J'ai inséré un § concernant les plans joints aux différents actes modificatifs

**Il faudra voter sur ce point**

- **SECTION II**

- J'ai inséré un § concernant les modifications actées dans les actes modificatifs

**Il faudra voter sur ce point**

- **1/ DESCRIPTION**

- **PARTIES COMMUNES A L'IMMEUBLE**

- J'ai toiletté le texte et inséré une partie de l'ancien article 6 de l'ancien RGC

**Il faudra voter sur ce point**

- J'ai inséré le rappel acté lors de l'AG du 21.8.1986 concernant une cave-réserve commune mise à disposition de tous

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

- **DES PARTIES PRIVATIVES :**

- J'ai inséré les modifications découlant des 4 actes modificatifs et j'ai inséré le contenu de l'ancien article 8 de l'ancien RGC

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

- J'ai inséré le contenu de l'ancien article 8 de l'ancien RGC

### **Il faudra voter sur ce point**

- J'ai inséré le contenu de la décision prise lors de l'AG du 4.8.1983 concernant les vide-poubelles ; celle du 14.8.1984 concernant la fermeture individuelle des emplacements de parking et le rappel lors de celle de 2001 concernant les garde-corps, et celle de l'AG du 19.9.2012 concernant la terrasse en bangkirai.

### **Il ne faudra pas voter sur ce point**

#### **- 2/ REPARTITION DES QUOTITES**

- J'ai toiletté le texte pour qu'il soit conforme à la loi

### **Il faudra voter sur ce point**

- J'ai inséré les modifications venant des différents actes modificatifs

### **Il ne faudra pas voter sur ce point**

#### **- SECTION III : SERVITUDES**

- J'ai inséré la nouvelle locution de « servitude de bon père de famille » et ai toiletté le texte
- J'ai inséré l'ancien article 7 de l'ancien RGC

### **Il faudra voter sur ces points**

#### **- SECTION V**

- J'ai fait référence aux modifications découlant des actes modificatifs

### **Il ne faudra pas voter sur ce point**

- **CHAPITRE IV**

- **PARAGRAPHE E**

- J'ai inséré les dispositions légales nouvelles
- J'ai inséré le siège de la résidence ; à ce sujet, il va falloir choisir le numéro de police du siège de la résidence car actuellement elle est place Reine Astrid, 10, 12 et 14 à 4000 Rocourt : il va falloir choisir un de ces numéros car il ne peut y en avoir qu'un officiellement pour les courriers notamment
- J'ai inséré également le numéro BCE de la résidence

**Il faudra voter sur ces points**

- **REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE**

- **Article 1 :**

- J'ai toiletté le texte pour qu'il soit conforme à la loi

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 2 :**

- J'ai toiletté le texte pour qu'il soit conforme à la loi

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 3 : SERVITUDES**

- J'ai créé cet article et ai repris toutes les servitudes figurant à l'acte de base et par ailleurs dans les anciens R.G.C: li est en effet nécessaire que toutes les servitudes, qui sont des droits réels, figurent dans l'acte de base, mais

elles doivent également figurer dans le RGC car ce sont autant de droits et obligations pour les occupants de la résidence

**Il faudra voter sur ces points**

- **Article 6**

- Il a été toiletté et pour le surplus, une partie a été supprimée car son contenu a été inséré dans le nouvel acte de base

**Il faudra voter sur ces points**

- **Article 7 :**

- J'ai complété cet article pour insérer de nouveaux principes légaux

**Il faudra voter sur ces points**

- **Ancien article 8 :**

- J'ai supprimé son contenu car il a été inséré dans l'acte de base

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 8**

- Il s'agit de l'ancien article 50 de l'ancien RGC
- J'ai inséré les dispositions légales nouvelles en matière de scission et de réunions de lots

**Il faudra voter sur ces points**

- **Article 9**

- J'ai inséré la décision d'AG du 21.8.1986 concernant les bonbonnes à gaz

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

- **Anciens articles 17 et 20 de l'ancien R.O.I intégré**

- J'ai toiletté le texte pour qu'il soit conforme à la loi

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 10**

- J'ai inséré la décision d'AG du 4.8.1983 concernant le nettoyage des terrasses arrières

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

- **Article 11**

- J'ai toiletté le texte pour être conforme à la loi

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 12**

- J'ai toiletté le texte pour être conforme à la loi
- Pour les travaux urgents, j'ai inséré une partie de l'ancien article 34 de l'ancien RGC

**Il faudra voter sur ces points**

- **Article 13**

- J'ai toiletté le texte et l'ai complété pour insérer toutes les dispositions en matière de style et d'harmonie et viser toutes les hypothèses

### **Il faudra voter sur ce point**

- J'ai inséré diverses décisions d'AG :
  - L'AG du 29.7.1993 qui a autorisé Mme STEEGEN à placer une petite toiture sur sa terrasse arrière, un store en façade avant et une séparation de terrasse en façade avant
  - L'AG du 11.8.1994 qui a autorisé le placement de volets extérieurs en façade avant et/ou arrière, de couleur blanche
  - L'AG du 98.1995 qui a autorisé le Crédit Communal à placer un climatiseur à condition que le bruit résultant de son fonctionnement ne dépasse pas la limite fixée par les normes NR4 et que le climatiseur ne fonctionne que la journée et uniquement en semaine
  - L'AG de 2006 concernant la désolidarisation au chauffage électrique commun
  - L'AG du 20.9.2011 concernant les plaquettes

### **Il ne faudra pas voter sur ces points**

#### **- Article 14**

- J'ai inséré une disposition légale peu connue qui permet de communautariser les travaux aux biens privés

### **Il faudra voter sur ce point**

#### **- Anciens articles 14 à 29**



- Ils ont été supprimés car ils ont été insérés dans le R.O.I. préparé par ADK

**Il faudra voter sur ces points**

- **CHAPITRE III**

- J'ai donné une nouvelle dénomination à ce chapitre pour insérer le contenu de l'ancien R.O.I. intégré
- J'ai créé des sections

**Il faudra voter sur ces points**

- **SECTION I**

- J'ai toiletté le préambule car son contenu est inséré par ailleurs dans l'acte de base, nouvelle version

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 18**

- J'ai inséré le contenu de l'ancien article 2 de l'ancien extrait du R.O.I. à part

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

- J'ai toiletté le texte

**Il faudra voter sur ces points**

- J'ai inséré la décision d'AG du 21.8.1986 concernant les sacs poubelles et celle du 17.9.2009 les escaliers

**Il ne faudra pas voter sur ces points**

- **SECTION III**

- J'ai modifié le titre

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 21**

- J'ai inséré le contenu de l'ancien article 4 de l'ancien extrait du R.O.I. à part
- J'ai inséré la majorité concernant les jours et heures relatifs au secouage et battage des tapis

**Il faudra voter sur ces points**

- **Article 23**

- J'ai toiletté les clauses pour qu'elles soient conformes à la loi et je les ai complétées pour que la copropriété soit mieux protégée

**Il faudra voter sur ces points**

- J'ai inséré les décisions d'AG du 20.9.2011 et 17.9.2009 concernant les chiens

**Il ne faudra pas voter sur ces points**

- **Article 24**

- J'ai inséré le contenu de l'ancien article 1 de l'ancien extrait de l'ancien R.O.I
- J'ai inséré la nouvelle locution qui remplace le *bon père de famille*

**Il faudra voter sur ces points**

- J'ai inséré la décision d'AG du 21.8.1986 concernant les machines à laver et les lave-vaisselles, et les portes d'accès à la résidence, et celles du 17.9.2009 concernant les personnes inconnues et l'ascenseur

**Il ne faudra âs voter sur ces points**

- **Article 25**

- J'ai toiletté le texte pour qu'il soit conforme à la loi et l'ai modifié pour qu'il soit plus efficace

**Il faudra voter sur ces points**

- **Anciens articles 15 à 17 de l'ancien RGC**

- Ils ont été supprimés car leur contenu est par ailleurs repris dans le nouveau RGC

**Il faudra voter sur ce point**

- **SECTION V**

- J'ai modifié le contenu du titre

**Il faudra voter sur ce point**

- **Ancien article 17**

- Il a été supprimé car il est inséré par ailleurs dans le R.G.C.

**Il faudra voter sur ce point**

- **Ancien article 20 de l'anien RGC**

- J'ai supprimé le texte car il a été par ailleurs inséré dans une autre partie du RGC

**Il faudra voter sur ce point**

- **Anciens articles 22 à 27 de l'ancien RGC**

- J'ai supprimé ces articles car ils ont été intégrés par ailleurs dans le R.O.I préparé par ADK

**Il faudra voter sur ces points**

- **CHAPITRE IV**

- **ARTICLE 30**

- J'ai donné un titre à cet article
- La finale de l'article a été biffée car elle a été insérée pour partie, par ailleurs, dans le nouveau RGC

**Il faudra voter sur ces points**

**J'ai inséré une remarque concernant les biens de Mr CHARLIER**

- **Anciens articles 34 à 37**

- Ils ont été biffés car ils ont été placés par ailleurs dans le RGC

**Il faudra voter sur ces points**

- **Article 34**

- J'ai biffé la finale car elle est obsolète

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 37**

- J'ai inséré la décision d'AG du 19.9.2012 concernant le poêle à pellets et les compresseurs du propriétaire du 4<sup>ème</sup> étage

**Il ne faudra pas voter sur ces points**

- **Article 38**

- J'ai toiletté le texte pour qu'il soit conforme à la loi

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 39**

- J'ai biffé le dernier point car il est obsolète

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 40**

- J'ai toiletté le texte au niveau de la numérotation de renvoi

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 47**

- J'ai toiletté le texte pour être conforme à la loi

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 48**

- J'ai biffé la finale car elle est obsolète

**Il faudra voter sur ce point**

- **CHAPITRE VI**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer l'article 52 relatif aux cessions entre vifs et a cause de mort

**Il faudra voter sur ce point**

- **CHAPITRE VII**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer les articles 53 et 54 relatifs aux actions en justice, frais judiciaires et extrajudiciaires, et frais et dépens

- **CHAPITRE VIII**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer l'article 5 relatif à la solidarité du paiement des charges : les dispositions nouvelles ont été insérées et améliorées pour viser toutes les hypothèses

**Il faudra voter sur ce point**

- **CHAPITRE IX :**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer l'article 56 relatif aux clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues et les dispositions légales nouvelles
- J'ai supprimé les dispositions qui existaient (ancien article 30 de l'ancien RGC) quand elles étaient non légales ou n'étaient plus conformes à la doctrine et à la jurisprudence

- J'ai inséré ce que le législateur demande et qui est conforme à la jurisprudence

#### **Il faudra voter sur ce point**

### **- CHAPITRE X : DIVERS**

- Il a été créé pour insérer les nouveaux articles 57 et 58, et l'article 59, soit les anciennes dispositions générales de l'ancien RGC

#### **Il faudra voter sur ces points**

### **RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

ADK a préparé un projet (rouge) de R.O.I contenant ce que la loi impose : **il faudra voter sur ce contenu**

J'ai inséré les spécificités de la résidence, sur lesquelles il ne faudra pas voter sauf ce qui est dit ci-après

#### **Spécificités, (noir grisé) à savoir :**

- La quinzaine de l'AGO : 2<sup>ème</sup> quinzaine du mois de septembre : **il ne faudra pas voter sur ce point**
- Le montant à partir duquel la concurrence doit jouer, décidé lors de l'AG du 14.9.2010 a été indiqué : **il ne faudra pas voter sur ce point**  
mais je n'ai pas pu insérer le nombre de devis qu'il faut lever dans ce cas-là car cela n'a pas été voté: **il faudra voter sur ce point**
- La période de l'exercice comptable, dans la mesure où elle sort de l'ordinaire : 1.7 au 30.6 : **il ne faudra pas voter sur ce point**
- Conseil de copropriété : j'ai inséré les spécificités de ce conseil : **il ne faudra pas voter sur ces points**

- Les pouvoirs du syndic en l'espèce et j'ai toiletté les textes pour qu'ils soient ou conformes aux décisions d'AG (anciens articles et décisions d'AG) : **il ne faudra pas voter sur ces points**